

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основание для разработки проекта планировки территории: Постановление Администрации города Магнитогорска от 19.03.2025 №2522-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Николая Шишка, Менделеева, Строителей, Уральская».

Площадь проектируемой территории: 108135 м²

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

1. Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (в редакции от 15.03.2023г. №102); (далее РНГП);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утверждённые Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 №7;
- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции Решения МгСд от 29.06.2021г. №148);
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции Решения МгСд № 227 от 23.12.2025), (далее ПЗЗ);

2. Исходные данные, предоставленные УАиГ администрации города от 21.04.2025г.

3. Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) от 28.04.2025г. №КУВИ-113/2025-300752001.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500,

соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены 10.2024г. ООО «Геомеханика»). Также с использованием цифрового топографического плана М 1:500 предоставленного УАиГ г. Магнитогорска с уточнением и утверждением актуальных данных баланс содержащих сетевых организаций города Магнитогорска (см. Приложение).

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Проектируемая территория находится в Ленинском районе города Магнитогорска. С северо-восточной стороны территории проходит ул. Шишка и многоквартирная жилая застройка, с юго-восточной - ул. Менделеева и малоэтажная жилая застройка, с юго-западной – ул. Строителей и малоэтажная жилая застройка; с северо-западной стороны – ул. Уральская и малоэтажная жилая застройка.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в следующей территориальной зоне:

Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)

Рассматриваемая территория полностью застроена объектами капитального строительства: многоквартирными жилыми домами, профессионально-техническим училищем №67, общеобразовательной школой №34, спортивным залом, общежитием.

1.1. Климат

Климатическая характеристика проводится по данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. Челябинск.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м²;

- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 0С, среднемесячные температуры –

- января -16,9 0С, июля - +18.3 0С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 0С,

- максимальная - + 40 0С;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 0С - 60дней;

- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

1.2 Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;

- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63дня;

- годовое количество осадков - 439 мм, за теплый период - 322 мм, холодный - 115мм;

- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

На территории проектирования отсутствуют редкие исчезающие виды растений и животных. В ходе строительства не производится вырубка зелёных насаждений. Территория проектирования достаточно освоена, в связи с чем влияние на животный и растительный мир отсутствует. В виду отсутствия на рассматриваемой территории факторов, влияющих на животный и растительный мир, специальные мероприятия по их охране не предусматриваются.

Данная территория входит в состав АГО-2- Архитектурно-градостроительной территории – 2, в границах которой применяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства согласно ПЗЗ г. Магнитогорска.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части

поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

1.4 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

- 1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.
- 2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

1.5 Расстояния от контейнерных и специальных площадок

- расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов не менее 20 метров (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений")

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Цель проекта планировки территории - реконструкция объекта капитального строительства (нежилого здания №1), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:11 под многофункциональное здание коммерческого назначения, в котором могут размещаться: магазин, аптека, объекты бытового обслуживания, оказание услуг связи, медицинский центр и предприятие общественного питания. Территория проектирования представляет собой многоквартирный жилой квартал исторической застройки 50х годов XX века. На данной территории существует нехватка объектов коммерческого и бытового обслуживания населения. Таким образом реконструкция неэксплуатируемого здания для нужд населения данного квартала является актуальной. Для удобства эксплуатации и технологического обслуживания реконструируемого объекта предусматривается межевание земельного участка с целью исключения изломанности границ (см. проект межевания территории С-3956.06-25 ПМТ).

Таблица 2.1 – Ведомость зданий, сооружений и земельных участков.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка) Условный номер земельного участка в соответствии с проектом межевания территории. (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже (№ объекта согласно ЕГРН, статус)	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН	Этажность	Фактическая площадь застройки м ²	Общая площадь м ²	Кол-во квартир	Примечание, год постройки
74:33:0123008:11 (3 717,0 м ²) ЗУ-1 (3 717,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, улица Николая Шишка, 18	Среднеэтажная жилая застройка, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Общежития, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Объекты культурно-досуговой деятельности, Бытовое обслуживание, Оказание услуг связи, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Оборудованные площадки для занятий спортом, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Благоустройство территории	Магазин* Бытовое обслуживание Оказание услуг связи. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Общественное питание*	4.4 3.3 3.2. 3 3.4. 1 4.6	№ 1, 74:33:0123008 :239	Магазины, аптеки. Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, прачечные, химчистки. Почтовые отделения. Медицинские центры Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары.	3	от 696,00 до 1486,8	от 1462,4 до 2973,6	-	Реконструкция

74:33:0123008:71 (556,0 м ²) ЗУ2 (2748,15 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, д. 20, корп. 1.	Размещение жилого здания	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 2 74:33:0123008:229	Многоквартирный жилой дом	5	437,3	2048.9	40	Сущ.1959
74:33:0123008:85 (547,0 м ²) ЗУ3 (2111,8 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Николая Шишка, д. 20	Размещение жилого здания	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 3 74:33:0123008:223	Многоквартирный жилой дом	5	433,8	2031,0	42	Сущ. 1959
74:33:0123008:51 (979,7 м ²) ЗУ4 (3023,9 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, д. 20, корп. 2.	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 4 74:33:0123008:219	Многоквартирный жилой дом	5	829,6	4026.1	80	Сущ.1960
74:33:0123008:75 (837,8 м ²) ЗУ5 (3015,5 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Николая Шишка, д. 22	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 5 74:33:0123008:226	Многоквартирный жилой дом	5	763,8	3426.7	38	Сущ.1959
74:33:0123008:80 (709,4 м ²) ЗУ6 (2716,45 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 4	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 6 74:33:0123008:104	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	608,1	1352.3	24	Сущ.1955
74:33:0123008:79 (909,2 м ²) ЗУ7 (3132,4 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 7 74:33:0123008:132	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	846,9	3007	37	Сущ.1956
74:33:0123008:82 (540,7 м ²) ЗУ8 (2559,9 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 8 74:33:0123008:97	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	471,4	1365.1	18	Сущ.1958
74:33:0123008:66 (786,0 м ²) ЗУ9 (2794,16 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 8а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 9 74:33:0123008:96	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	625,2	2015	27	Сущ.1958
74:33:0123008:49 (539,5 м ²) ЗУ10 (2386,5 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 10, корп. 1	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 10 74:33:0123008:98	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	467,4	1383	18	Сущ.1958
74:33:0123008:50 (785,1 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск,	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1. 1	№ 11 74:33:0123008:99	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	680,7	2192.6	24	Сущ.1958

ЗУ11 (2087,55 м ²)	Менделеева, д. 10		*								
74:33:0123008:65 (469,7м ²) ЗУ12 (1276,6 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, 27	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 12 74:33:0129003:157	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	391,4	728.4	8	Сущ. 1947
74:33:0123008:63 (566,0 м ²) ЗУ13 (2268,0 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 27а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 13 74:33:0129003:194	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	483,4	1444.1	17	Сущ. 1956
74:33:0123008:61 (257,8 м ²) ЗУ14 (1208,05 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 25	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 14 74:33:0129003:161	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	201,3	422.5	8	Сущ. 1946
74:33:0123008:68 (476,4м ²) ЗУ15 (2469,6 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 23	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 15 74:33:0129003:214	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	368,6	797.1	16	Сущ. 1946
74:33:0123008:67 (264,5м ²) ЗУ16 (1520,6 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 21	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 16 74:33:0123008:218	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	205,6	575.9	12	Сущ.1946
74:33:0123008:60 (1130,4м ²) ЗУ17 (3188,5 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 37	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 17 74:33:0128001:1761	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	1020,3	2804.6	42	Сущ.1942
74:33:0123008:59 (488,4 м ²) ЗУ18 (1799,3 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 35	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 18 74:33:0123008:321	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	402,6	1187.7	18	Сущ. 1944
74:33:0123008:56 (472,5м ²) ЗУ19 (2428,0 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 29	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 19 74:33:0123008:269	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	418,0	1210.9	18	Сущ. 1943
74:33:0123008:52 (536,9м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск,	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1. 1	№ 20 74:33:0123008:324	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	512,1	1230.4	18	Сущ. 1944

ЗУ20 (2473,4 м ²)	ул. Уральская, д. 27		*								
74:33:0123008:53 (518,0 м ²) ЗУ21 (2681,8 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 25	Многokвартирный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1. 1	№ 21 74:33:0123008:323	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	413,4	1177,5	18	Сущ.1943
ЗУ22 (383,1 м ²)	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	-
ЗУ23 (1089,4 м ²)	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	-
ЗУ24 (139,0 м ²)	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	-
ЗУ25 (188,35 м ²)	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	-
74:33:0123008:32 (9 723,0 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Менделеева, д. 8	Занимаемый строениями учреждения прилегающей территорией	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5. 1	№ 22	Общеобразовательная школа	4	958,1	3066,0	-	Сущ.
	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Менделеева, д. 8Б	Занимаемый строениями учреждения прилегающей территорией	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1. 2	№ 23	Спортивный зал	2	689,5	1103,0	-	Сущ.
74:33:0123008:1635 (2 465,0 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, земельный участок 33/2	Общежитие	Общежития	3.4. 1	№ 24 74:33:0123008:325	Общежитие	5	897,7	3 389,5	-	Сущ. 1972
74:33:0123008:12 (5 155,0 м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская,	Территория, занимаемая профессионально- техническим	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5. 1	№ 25 74:33:0123008:328 74:33:0123008:327	Профессионально- техническое училище	5	1672,4	6687,0	-	Сущ.

	земельный участок 33	училищем №67									
74:33:0123008:83	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул. Николая Шишка, 20/8	для строительства трансформаторной подстанции с электрическими сетями 10/0,4 кВ	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-
74:33:0123008:1479	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул. Николая Шишка, 20/2	Электрические сети 10/0.4 кВ	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	Линия электропередач	-	-	-	-	-
74:33:0123008:44	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 37, корп. 1.	нежилое здание - бойлерная	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	Тепловая котельная	-	-	-	-	-
						ИТОГО:		16 285,4	53660,9	52	3

Примечание:

- Для существующих объектов капитального строительства место допустимого размещения и предельные параметры строительства при реконструкции в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска;

1. * - Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Размер земельного участка устанавливается проектом межевания территории в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г.№ 125 (в редакции Решения МгСд № 98 от 27.05.2025). В случае существующей исторической застройки города размер земельных участков для многоквартирных жилых домов определяется Condominiumом по данным Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в Condominiumах от 26 августа 1998 N 59, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 марта 1998 года N 369 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в Condominiumах".

3. Данные о многоквартирных жилых домах представлены из онлайн-сервиса ГИС ЖКХ.

4. Площадь застройки, общая площадь и этажность реконструируемого здания №1 на плане указаны по предельным параметрам для зоны Среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2) в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска (макс. процент застройки 40%, коэффициент плотности застройки 0,8)

Минимальные площади реконструируемого здания №1: площадь застройки принята по Техническому паспорту нежилого здания от 17.11.2024 (см. Приложение) и общая площадь в соответствии со Сведения из Единого государственного реестра недвижимости для здания с кадастровым номером 74:33:0123008:239 (см. Приложение).

Благоустройство территории – существующее с организацией пожарных асфальтовых проездов, пешеходных дорожек. Процент озеленения территории соответствует предельным параметрам разрешенного строительства для зоны Ж-2 (25%).

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки.

Площадь территории проектирования – 108 135,0 кв.м

Показатели плотности и коэффициент застройки рассчитан в границах красных линий (элемента планировочной структуры). Площадь территории в границах красных линий – 71 836,0 кв.м.

- Процент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$16285,4 \text{ м}^2 / 71\,836,0 \text{ м}^2 = 0,23 * 100 = 23\%$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$53660,9 \text{ м}^2 / 71\,836,0 \text{ м}^2 = 0,75$$

- Количество населения определяется по норме жилищной обеспеченности. Существующие многоквартирные жилые дома -Муниципального класса (20 кв.м. на 1 человека жилой площади - квартиры):

Количество населения рассчитано по формуле: отношение общей площади жилых домов (36 441,80 кв.м) к площади жилищной обеспеченности.

$$36\,441,80 \text{ м}^2 / 20 \text{ м}^2 = 1822 \text{ человек,}$$

Плотность населения после установления красных линий:
1822 человек / 7,1836 га = 254 чел/га

Таблица 2.2 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	108135	
2	Площадь элемента планировочной структуры, м ²	71836,0	100
3	Общая площадь застройки, м ²	16285,4	23
4	Общая площадь покрытий, м ²	19632,6	27
5	Общая площадь озеленения, м ²	35918,0	50
6	Процент застройки территории	23	%
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,75	
8	Население	1822	

При реконструкции здания (№1) производится межевание земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11. Образуется земельный участок ЗУ1

Таблица 2.3 Баланс образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	3717,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	от 696,0 / до 1486,8	от 19 / до 40
3	Общая площадь покрытий, м ²	от 2091,0 / до 1300,2	от 56 / до 35
4	Общая площадь озеленения, м ²	930,0	25
5	Процент застройки территории	от 19 / до 40	%
6	Коэффициент плотности застройки территории	от 0,39 / до 0,8	

1) Расчет существующих технико-экономических показателей нежилого здания:

Процент застройки существующего здания в проекте рассчитан по формуле:

$$696,0 \text{ м}^2 / 3717,0 \text{ м}^2 = 0,19 * 100 = 19\%$$

Коэффициент плотности застройки существующего здания в проекте рассчитан по

формуле:

$$1462,4 \text{ м}^2 / 3717,0 \text{ м}^2 = 0,39$$

2) Расчет технико-экономических показателей здания при реконструкции:

Процент застройки при реконструкции в проекте рассчитан по формуле:

$$1486,8 \text{ м}^2 / 3717,0 \text{ м}^2 = 0,40 * 100 = 40\%$$

Коэффициент плотности застройки при реконструкции в проекте рассчитан по формуле:

$$2973,6 \text{ м}^2 / 3717,0 \text{ м}^2 = 0,8$$

В расчете представлены максимальные значения площади застройки и общей площади здания при реконструкции в соответствии с нормами ПЗЗ г. Магнитогорска.

На территории проектирования отсутствуют красные линии и линии регулирования застройки. Проектом планировки предусматривается установление красных линий с учетом существующих профилей улиц и сложившейся застройки. Линии регулирования застройки устанавливаются в соответствии с картой транспортной инфраструктуры города Магнитогорска и ПЗЗ для зоны Ж-2: для магистральных улиц отступ составляет 6 м (ул. Шишка, ул. Уральская, Строителей), для улиц местного значения – 3м (ул. Менделеева). Однако большая часть линии регулирования застройки по данным улицам устанавливается без отступа от красных линии из-за сложившейся застройки.

3. Сеть улиц и дорог

На территории проектирования существующая единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Проектом планировки производится установление красных линий для существующих улиц. Профили улиц проектируются по существующим элементам благоустройства и улично-дорожной сети в увязке с существующей застройкой.

Классификация улиц, окружающих проектируемую территорию приведена в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Николая Шишка	магистральная улица общегородского значения регулируемого движения.	33,0
2	ул. Уральская	магистральная улица районного значения регулируемого движения	28,0
3	ул. Строителей	магистральная улица районного значения регулируемого движения	27,4
4	ул. Менделеева	улица местного значения	20,0

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Таблица 3.2

Расчет автостоянок в границах проектируемой территории

* Количество машиномест для существующих многоквартирных жилых домов

№поз.	Объекты для хранения автомобилей на территории микрорайона	Норма расчета мест хранения автомобилей в соответствии с МНГП г. Магнитогорска	Расчетное кол-во машино-мест, шт	Проектное кол-во машино-мест, шт
1	Автостоянка для временного хранения автомобилей для проектируемого объекта торговли, магазин, аптека. (1 этаж – 1688,3кв.м)	1м/место на 50 кв.м. общей площади	34	34
	Бытовое обслуживание (ателье)	1м/место на 15 кв.м. общей площади	3	3
	Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и другие объекты коммунально-бытового обслуживания	2м/место на 1 рабочее место приемщика	3	3
2	Многоквартирные жилые здания *	1м/место на 1 квартиру	523*	230*
3	Общеобразовательная школа	Не предусмотрено	-	0
4	Профессионально-техническое училище	Не предусмотрено	-	5
5	Общежитие	Не предусмотрено	-	0

принимается из расчета кол-ва квартир по данным портала ГИС ЖКХ

Количество квартир в существующих многоквартирных жилых домах в границах жилой группы: 523 шт. по данным портала ГИС ЖКХ.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, на территории жилых районов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 -1,2 машино-место на 1 квартиру.

Таким образом, требуется расчетное размещение автостоянок для хранения автомобилей на 523 м/м, из них 10% для маломобильных групп населения - 52 м/м.

В соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования Челябинской области для крупных городов при расчете числа минимально допустимого количества мест хранения автомобилей применяется понижающий коэффициент не ниже 0,75. Таким образом расчетное количество автостоянок для хранения автомобилей для существующих многоквартирных жилых домов $523 \cdot 0,75 = 392$ м/места.

На территории проектирования располагаются многоквартирные жилые дома, построенные с 1943 – 1960 года. В связи со сложившейся исторической застройкой, размещением инженерных сетей и устройством существующих пешеходных дорожек, на проектируемой территории предусмотрены парковки на 250 машино-мест, из них 25 машино-места для МГН.

В радиусе 1000 метров (для сложившейся застройки) предусматривается размещение постоянного хранения из расчета 40% автомобилей в гаражах, также предусматривается размещение сезонного хранения 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами жилых зон, что обеспечивает требуемые расчетные парковочные места для проектируемой территории.

Таким образом в границах территории проектирования размещается 295 м/мест из них 30 м/мест для МГН.

4. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застроенных территориях предусматривает образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);
- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по существующим проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации. *Вертикальная планировка*

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

5. Инженерные сети

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, ливневая канализация, подземные кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ и 10кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, теплотрасса, подземный и надземный газопровод, подземная кабельная линия сетей связи.

Все инженерные сети - существующие. Подключение реконструируемого объекта №1 производится по выданным техническим условиям от существующих ранее подводящих инженерных сетей. Проектирование новых инженерных сетей не предусматривается.

5.1 Водоснабжение и канализации

Существующие сети водоснабжения и водоотведения, проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение реконструируемого здания №1 производится по техническим условиям МП трест «Водоканал» №ТУ213-24-249.2 от 19.12.2024г от существующих подводящих сетей водоснабжения и водоотведения (см. Приложение).

5.2 Ливневая канализация

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территории.

5.3 Электроснабжение

На территории проектирования располагаются сети электроснабжения: ТП 10/0,4 кВ; Кл-10кВ; Кл-0,4кВ; ВЛ-0,4кВ; ВЛ- наружного освещения 0,4кВ.

Проектом планировки территории предусматривается реконструкции здания по адресу ул. Николая Шишка, 18 (расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:11 и последующего, образуемого из него земельного участка с

условным номером ЗУ1, (см. проект межевания С-3956.06-25-ПМТ).

Существующее электрический ввод реконструируемого здания №1 по адресу Н. Шишка, 18 отключается и демонтируется, в том числе производится демонтаж опоры и одного пролета ВЛИ-0,4 кВ. Технологическое присоединение здания к электрическим сетям осуществляется по техническим условиям АО «Горэлектросеть» к договору об осуществлении технологического присоединения №ТП-302 от 17.07.2025 с увеличением присоединенной ранее мощности с 67,07 кВ до 150 кВ (см. Приложение).

5.4 Теплоснабжение

Существующие сети теплоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение реконструируемого здания №1 производится по техническим условиям МП трест «Теплофикация» №0540-ПТО от 27.01.2025г от существующей подводящей теплотрассы 2Ду80мм (см. Приложение).

5.5 Газоснабжение

Существующие сети газоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение реконструируемого здания №1 производится по техническим условиям МУП «Магнитогорские газовые сети» №18/202520.01.2025г от существующего подземного газопровода низкого давления ф219мм по ул. Строителей (см. Приложение). Для прохождения и эксплуатации проектируемого газопровода предусматривается установление сервитута между жилыми домами по ул. Уральская 27 и ул. Уральская 25 до земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11.

6. Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом Таблицы 6.1 («Региональные нормативы градостроительного проектирования»).

Таблица 6.1

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твёрдые:		
от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих жилых зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

1. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 4282,3 = 21411,5$ кг/год (2,14 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 2,14 т/год

На проектируемой территории для реконструируемого здания №1 на плане предусматривается площадка ТКО в границах земельного участка.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м.

7. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 7.1

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	Жилые зоны
Ж-2	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 8.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	10,8135	10,8135
1.2	Жилых зон	-"-	10,8135	10,8135
1.3	Территория в границах красных линий		-	7,1836
1.4	Процент застройки (зона Ж-2)	%	23	23
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	1214	1214
2.2	Плотность населения	чел./га	254	254
3	Здания и сооружения			
3.1	Общая площадь зданий, в том числе:	м ²	53660,9	53660,9
3.2	Жилая застройка	м ²	36 441,80	36 441,80
3.3	Общественная застройка	м ²	17219,1	17219,1
3.4	Коэффициент плотности застройки	-	0,75	0,75
3.5	Средняя этажность застройки	этаж	3	3
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	1,190	1,190